

Tribunale di Messina

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Giuseppe Aloisi - Rosa Aloisi - Maria Teresa Seminara**

contro:

N° Gen. Rep. **151/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE <u>Lotto 001</u></p>

Esperto alla stima: Arch. Domenico Zuco
Codice fiscale: ZCUDNC59L13F158Z
Studio in: SS. 113 KM 13,800 S.N. - 98158
MESSINA
Telefono: 090/325279
Cellulare: 3338449937
Email: mimmozuco@tiscali.it
Pec: domenico.zuco@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 2, particella 131, subalterno 2 e 3, indirizzo Via Umberto I, 165-167, piano terra, comune Giardini Naxos, categoria C/1, classe 5, consistenza Totali mq 126, superficie Totale: mq 168, rendita totale € 3.722,20.

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Aloisi Giuseppe, Aloisi Rosa, Seminara Maria Teresa

5. Comproprietari

Beni: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Umberto I, 165-167 - Giardini Naxos - Giardini-naxos (ME) - 98035

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 183.150,71



Beni in Giardini-naxos (ME)
Località/Frazione **Giardini Naxos**
Via Umberto I, 165-167

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - (vedi documentazione presente agli atti).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - (vedi documentazione presente agli atti).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Giardini Naxos, Via Umberto I, 165-167

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - - Stato Civile: li-bero - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è pervenuto a , in ragione di 1/2 indiviso con , per denuncia nei passaggi per causa di morte di .

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è pervenuto a , in ragione di 1/2 indiviso con , per denuncia nei passaggi per causa di morte di .

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 2, particella 131, subalterno 2 e 3, indirizzo Via Umberto I, 165-167, piano terra, comune Giardini Naxos, categoria C/1, classe 5, consistenza Totale mq 126 , superficie Totale: mq 168, rendita € Totale € 3.722,20

Derivante da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 16.02.2015. Pubblico ufficiale Liotta, sede Giardini Naxos (ME) - UU sede Taormina (ME). Registrazione Volume 9990, n. 60, registrato in data 15.02.2016 - Successione di , voltura n. 4810.1/2016 - Pratica n. ME 0030145 in atti dal 10.03.2016.

Confini: L'attuale immobile, costituito dalla fusione catastale di due subalterni (2 e 3) della particella 131, confina a nord con Ferrovie dello Stato; a sud con Via Umberto I; a est con ditta Gullotta e a ovest con ditta Buda.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale; note: Dall'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana eseguito presso il Catasto Urbano si evince che



la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto che scaturisce dai rilievi metrici del 11.04.2023, per cui è stata presentata pratica Docfa per variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, protocollo n. ME0096194 del 01/09/2023 (v. allegato n. 5).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il nome di Giardini Naxos deriva dall'unione dell'antica città greca (Naxos, appunto) ed il toponimo attribuitole negli anni grazie alle fiorenti colture di agrumeti che si estendevano per tutta la baia, dette proprio "giardini". Giardini Naxos ha una superficie di 5.44 Km² ed una popolazione di 9647 abitanti (al 2010), un tempo dediti alla pesca, all'agricoltura ed all'artigianato, che oggi vivono soprattutto di imprese turistiche e commerciali. Sorge in una zona litoranea pianeggiante, posta a 5 metri sopra livello del mare, all'interno di una baia che da Capo Taormina, culmina a Capo Schisò. E' una delle principali stazioni turistiche italiane grazie alla sua splendida collocazione geografica, tanto da coprire il 31% delle presenze straniere dell'intera provincia di Messina. La zona in cui si trova l'immobile pignorato è centrale e si trova nei pressi del palazzo comunale. Dista pochi chilometri dalla stazione ferroviaria e da quella degli autobus. Inoltre è ad una decina di minuti di percorrenza con l'auto dal centro di Taormina. A pochissimi metri di distanza sono presenti market, bar, ristoranti, pizzerie e tavole calde. La spiaggia è raggiungibile a piedi, poichè il mare si trova a circa 100 metri.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: artigianale-commerciale-residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e/o alberghiere

Importanti centri limitrofi: Taormina, Castelmola..

Attrazioni paesaggistiche: Piazze. Spiaggia di Schisò. Panorami suggestivi. Parco dell'etna.

Attrazioni storiche: Chiese – Musei - Parco archeologico..

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Km 1,5, Aziende di trasporti in autobus m 20, Stazione marittima e aliscafi di Messina per Villa S circa km 60, Aeroporto di Catania circa km 50.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Liotta Enzo, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'attuale immobile è costituito dalla fusione di due immobili mediante demolizione del muro che costituiva la separazione dei cespiti pignorati, siti in Giardini Naxos, Via Umberto I, rispettivamente ai n. 165 e 167..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



- A favore della massa dei creditori contro _____ ; A rogito di _____ in data _____ ai nn. _____ iscritto/trascritto a Taormina in data 27/09/2022 ai nn. 25867/20724;

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Aloisi Giuseppe contro _____ ;
Derivante da: Sentenza di condanna espressa dalla Corte d'Appello di Messina in data 6 maggio 2022 ; A rogito di Notaio Giuseppe Velardi in data 27/10/2022 ai nn. 12958/1185; Registrato a Taormina.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Aloisi Rosa contro _____ ;
Derivante da: Sentenza di condanna espressa dalla Corte d'Appello di Messina in data 6 maggio 2022 ; A rogito di Notaio Giuseppe Velardi in data 27/10/2022 ai nn. 12958/1185; Registrato a Taormina.

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di Seminara Maria Teresa contro _____ ;
Derivante da: Sentenza di condanna espressa dalla Corte d'Appello di Messina in data 6 maggio 2022 ; A rogito di Notaio Giuseppe Velardi in data 27/10/2022 ai nn. 12958/1185; Registrato a Taormina.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl,nren 354,57 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato effettuato dal sottoscritto perito stimatore. CODICE IDENTIFICATIVO: 20230821-083022-43953 - VALIDO FINO AL: 21/08/2033 La classe energetica è la D (v. allegato n° 10).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Diritto di proprietà per 1/2 indiviso derivante successione legittima della madre avvenuta il 16.02.2015. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Taormina, in data 15/02/2016, ai nn. 60/9990; trascritto a Messina, in data 01/09/2016, ai nn. 22707/17567. Note: L'immobile, oggetto dei passaggi di proprietà è sito in Giardini Naxos, Via Umberto I, 165-167. Successione di - Voltura n 4810.1/2016 - Pratica n. ME0030145 in atti dal 10.03.2016 (v. visura storica per immobile, fg. 2, part. 131, sub. 3 e relazione ipocatastale, quest'ultima allegata agli atti).

Titolare/Proprietario:

Diritto di proprietà per 1/2 indiviso derivante successione legittima della madre avvenuta il 16.02.2015. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione; registrato a Taormina, in data 15/02/2016, ai nn. 60/9990; trascritto a Messina, in data 01/09/2016, ai nn. 22707/17567.

Note: L'immobile, oggetto dei passaggi di proprietà è sito in Giardini Naxos, Via Umberto I, 165-167. Successione di - Voltura n 4810.1/2016 - Pratica n. ME0030145 in atti dal 10.03.2016 (v. visura storica per immobile, fg. 2, part. 131, sub. 3 e relazione ipocatastale, quest'ultima allegata agli atti).

Titolare/Proprietario:

.Diritto di proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 16/02/2015**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data , ai nn. ; registrato a Taormina, in data 22/06/2010, ai nn. 196/9990; trascritto a Messina, in data 21/01/2011, ai nn. 1920/1362. Note: L'immobile, oggetto dei passaggi di proprietà è sito in Giardini Naxos, Via Umberto I, 165-167.

Titolare/Proprietario:

Diritto di proprietà per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 24/06/2009**. In forza di Nuda proprietà in dipendenza dell'atto di vendita - a rogito di Notaio Eugenio Prestipino, in data 10/09/1954, ai nn. ; registrato a Giardini, in



data , ai nn. ; trascritto a Messina, in data 13/09/1954, ai nn. 11445/10713.

Note: L'immobile, oggetto dei passaggi di proprietà è sito in Giardini Naxos, Via Umberto I, 165-167.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Ditta

Tipo pratica: Autorizzazione in Sanatoria ai sensi dell'art. 5 L.R. 37/85 e art. 10 Legge 47/85

Note tipo pratica: La richiesta di autorizzazione in sanatoria riporta il seguente numero di protocollo: 7379 del 21.04.1989.

Per lavori: Manutenzione straordinaria del locale a P.T. del fabbricato sito in Via UMBERTO I, n. 165-167.

Oggetto: Ampliamento locale

Presentazione in data 19/04/1989 al n. di prot. 1014

Rilascio in data 21/04/1989 al n. di prot. 7379

NOTE: Si fa comunque presente che dopo l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Giardini Naxos i tecnici della IV Area - Territorio - Urbanistica – Edilizia, per verificare la richiesta corrispondenza fra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica, non hanno trovato la pratica, pertanto hanno prodotto un documento in cui si evince che la essa al momento non è stata reperita in archivio (v. allegato 9.2).

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. In considerazione che esiste una richiesta di autorizzazione in sanatoria, di cui l'ufficio tecnico del Comune ha rilasciato parere favorevole in data 21.04.1989, nonché un'autorizzazione sanitaria (n. 363 del 20.12.1990) rilasciata dall'unità sanitaria locale n. 40, si dichiara che lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria del locale n. 165-167 depositata presso il dipartimento SUAP del Comune di Giardinin Naxos (v. allegato 8.2).

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 26 delL 16.03.1982
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona A, caratterizzata da omogeneità ambientale delle costruzioni, sono consentite, mediante autorizzazioni e/o singole concessioni, interventi di: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) restauro e consolidamento degli edifici; c) ristrutturazioni interne per migliorare le condizioni di abitabilità. E' sem-



	pre consentito l'intervento a mezzo di piani di recupero ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale. In tal caso a mezzo di interventi convenzionati sono consentite demolizioni e ricostruzioni entro i preesistenti limiti di altezza e volumetria e conservazione delle caratteristiche tecnico formali esterne.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto A

Gli immobili oggetti di stima si trovano in Giardini Naxos, Via Umberto I, nn. 165-167, di fronte al Palazzo Comunale. Fino al 1981 formavano due indipendenti botteghe. Successivamente, dietro il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria alla ditta _____, zio dei debitori esegutati, protocollata con il n. 7379 del 21.04.1989, è stato realizzaro un'unico ambiente mediante demoli-zione del loro muro di confine (v. allegato 8.1).

Il locale che è stato ricavato dopo la suddetta demolizione del muro è stato ed è attualmente adibito alla preparazione e vendita di sostanze alimentari. Si tratta infatti di un bar - pasticceria - gelateria, per cui l'Unità Sanitaria Locale n. 40 ha rilasciato l'autorizzazione sanitaria (v. Allegato 8.2). Allo stato attuale l'immobile è composto da un piano terra e da un soppalco, a cui si arriva mediante una scala in legno con struttura in ferro collocata nel retro bottega (deposito). Il piano terra di mq 144,60 è composto da un'ampia sala vendite, da un laboratorio, da un anti wc, da un wc e da un piccolo deposito. Invece il piano soppalco, di mq 20,34, ospita le sale macchine (aspiratore, canalizzazione e scambiatore) (v. Allegati 6 e 7).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Via Umberto I, 74 - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è pervenuto a _____, in ragione di 1/2 indiviso con _____, per denuncia nei passaggi per causa di morte di _____.
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Via Umberto I, 74 - Ulteriori informazioni sul debitore: L'immobile è pervenuto a _____, in ragione di 1/2 indiviso con _____, per denuncia nei passaggi per causa di morte di _____.
Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie reale complessiva di mq **189,00**, mentre quella equivalente consta di mq **178,00**.

E' posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 31.08.1967.

L'unità immobiliare è identificata con i numeri 165-167. Le altezze utili interne sono diverse in base alle diverse quote realizzate con il rivestimento in cartongesso (v. Allegato 6 e 7).

L'intero fabbricato è composto da un piano terra, in cui vi sono i due immobili pignorati che sono stati fusi in un unico ambiente adibito ad uso commerciale e di uno piano primo. Entrambi, complessivamente, costituiscono due piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale:

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si presenta in ottime condizioni qualitative nella zona vendite e di mediocre qualità nella zona servizi. La pavimentazione del locale adibito alla vendita dei prodotti è composta da lastre di granito collocate a rombi. La porta d'ingresso e la vetrina sono in legno e vetro. Nel reparto servizi, compreso il laboratorio e il piccolo deposito, la pavimentazione è in ceramica di scarsa qualità. Le porte sono in legno tamburato. La scala in legno è di buona finitura, mentre la tinteggiatura in cuco-tone con idropittura lavabile merita un restyling. Tutte le pareti del locale vendita sono rivestite con legno di buona qualità e con appropriate ed eleganti vetrine per l'esposizione dei prodotti per la vendita al dettaglio.....

Come dicevo sopra vi sono diverse altezze nel locale, ciò è dovuto alla collocazione di lastre in cartongesso in alcune zone dove sono stati collocati i faretti ad incasso e in proiezione del piano soppalco. Inoltre il piano soppalco, è tutto pavimentato in pvc (v. allegato 7).

L'impianto elettrico è a norma (v. allegato 8.3).....

L'impianto idrico è sottotraccia.....

Esiste un impianto di climatizzazione centralizzato e canalizzato solo per aria fredda con 10 bocchette collocate soltanto al piano terra.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola fissa materiale: legno e vetro protezione: saracinesca in metallo traforato materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone Note: Piano Terra
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di ceramica condizioni: scarse Note: Piano Terra
Pavim. Interna	materiale: pvc condizioni: scarse Note: Piano soppalco
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: buone Note: Piano Terra
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Oltre alla porta d'ingresso, nell'immobile vi è anche un secondo infisso con lo stesso materiale. En
Rivestimento	ubicazione: wc, anti wc e laboratorio materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse



Note: Piano Terra

Scale

posizione: **interna, a rampa unica** rivestimento: **legno con struttura in ferro** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Piano soppalco

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004-05-24
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, art. 9 della legge, n. 46 del 05 marzo 1990, è stata predisposta dall'elettricista artigiano Gullotta Antonino, iscritto all'albo delle imprese artigiane di Messina al n. 41604 (v. allegato 8.3).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La climatizzazione è centralizzata e canalizzata solo per l'aria fredda. Esistono n. 10 bocchette, tutte collocate al P.T.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è il risultato della fusione di due subalterni della stessa particella catastale (part. 131, sub. 2-3). Con la denuncia di variazione catastale i due subalterni sono stati soppressi dando luogo al sub. 9. Pertanto l'attuale consistenza dell'immobile ampliato consta di mq 144 e la superficie catastale di mq 199. La categoria catastale è sempre la C/1, Cl. 2, mentre la nuova rendita catastale è € 2.699,62 (v. allegato n. 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bottega	sup reale lorda	167,00	1,00	167,00
Soppalco	sup reale lorda	22,00	0,50	11,00
		189,00		178,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Vendita di prodotti di genere

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima Indiretta per Valori Unitari attraverso i dati dell' O.M.I.

Stima Sintetica Comparativa tramite indagini presso Agenzie Immobiliari.

Stima Sintetica Comparativa e per Capitalizzazione del Reddito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Messina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina.

Uffici del registro di Messina.

Ufficio tecnico di Giardini Naxos.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Agenzia immobiliare Tecnocasa di Giardini Naxos.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 2.100,00 .

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 373.800,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la stima dell' immobile in oggetto, si è proceduto mediando i valori ottenuti con due



differenti metodi di stima:

- metodo di stima comparativo (semplificato) tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quale: la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora, la natura delle opere di rifinimento e lo stato di conservazione dell' immobile. Da tali considerazioni e dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore e dal confronto con i prezzi di mercato correnti per immobili che presentavano caratteristiche il più possibili analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.
- Stima per capitalizzazione del reddito, eseguendo indagini sui canoni di locazione di immobili posti il più possibile nelle situazioni ambientali di quello in oggetto. Viene determinato un reddito annuo, al netto delle spese di ordinaria manutenzione ed oneri fiscali.

E' stato considerato un saggio medio di capitalizzazione del 3,5%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bottega	167,00	€ 2.100,00	€ 350.700,00
Soppalco	11,00	€ 2.100,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 373.800,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 57.142,86
Valore corpo			€ 215.471,43
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 215.471,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.471,43

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	178,00	€ 153.171,43	€ 215.471,43

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.320,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€183.150,71
---	--------------------

Messina, 01-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Zuco

